# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Edewecht diesen Bebauungsplan Nr. 169, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin

# Verfahrensvermerke

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2011 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den .....

Katasteramt Westerstede

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

**Aufstellungsbeschluss**

Der VA der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 beschlossen.

Edewecht, den .....

Die Bürgermeisterin
I. A.

**Beteiligung der Betroffenen**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom ..... bis .....

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom ..... bis .....

Edewecht, den .....

Die Bürgermeisterin
I. A.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 169 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den .....

Die Bürgermeisterin
I. A.

**Bekanntmachung**

Der Beschluss über den Bebauungsplanes Nr. 169 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 169 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Edewecht, den .....

Die Bürgermeisterin
I. A.

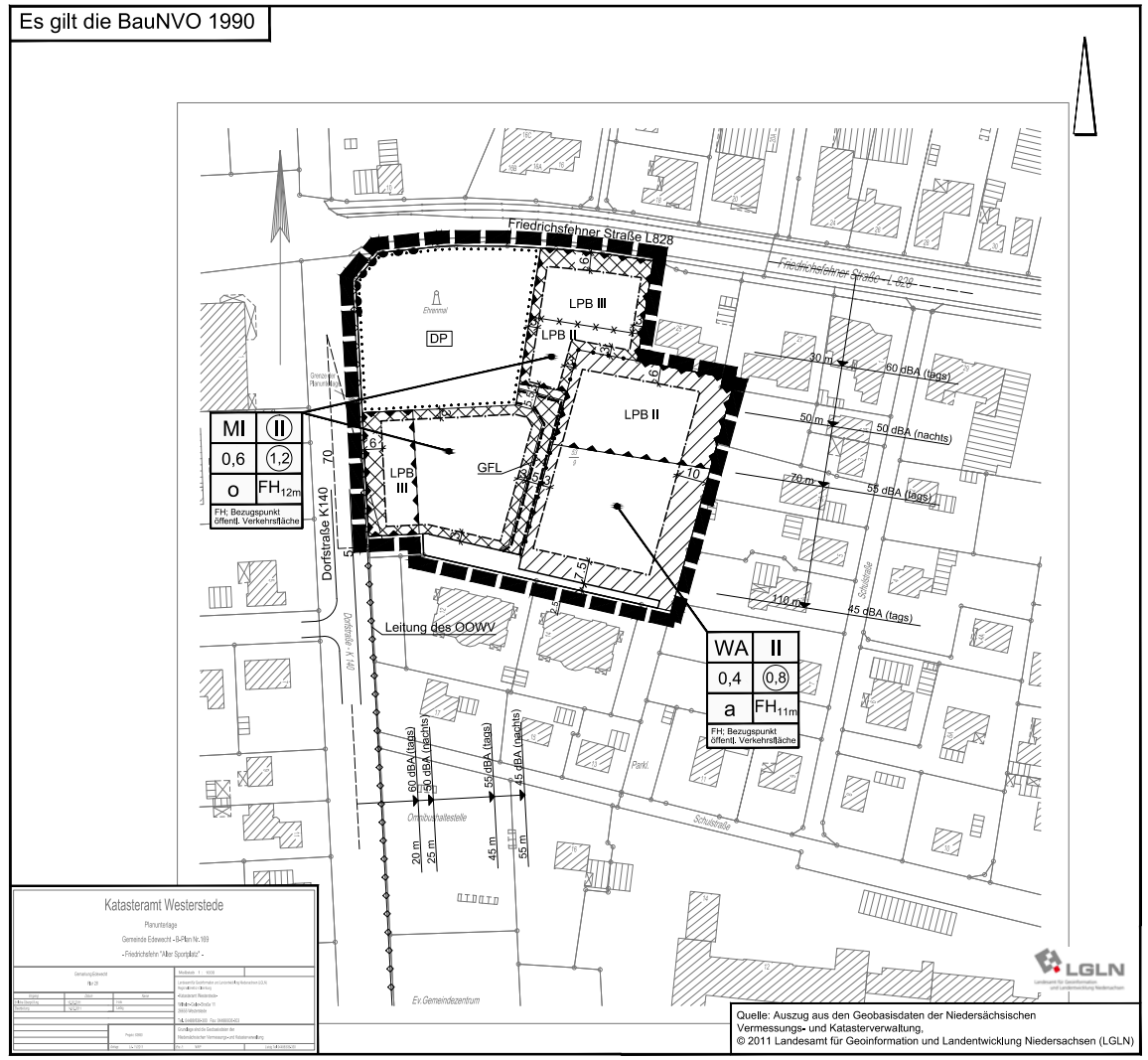
**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 169 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 169 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Edewecht, den .....

Die Bürgermeisterin
I. A.

Es gilt die BauNVO 1990




Katasteramt Westerstede
Planunterlage
Gemeinde Edewecht - B-Plan Nr. 169
„Friedrichsfehn/ Alter Sportplatz" -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- (1,2) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH 11m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — Offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- DP — Zweckbestimmung: Dorfplatz

**6. Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- unterirdische Leitung

**15. Sonstige Planzeichen**

- GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LPB II — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- 5 / 70 — Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

1. **Firsthöhen**

   Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 11 m und im Mischgebiet auf 12 m begrenzt. Oberster Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Plangebiet.

2. **Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

   Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. **Abweichende Bauweise**

   In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

   Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sind die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme der Bauteile auf den lärmabgewandten Seiten so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

   Die Fenster von Schlafraumen sind innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

   Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III nicht zulässig.

   Hinweis: Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Gemeinde Edewecht bereitgelegt.

# Hinweise

- **Bodenfunde**

  Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

  Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- **Altablagerungen**

  Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

- **Sichtfelder**

  Innerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,50 m die Sicht nicht versperrt werden

- **Verkehrslärm**

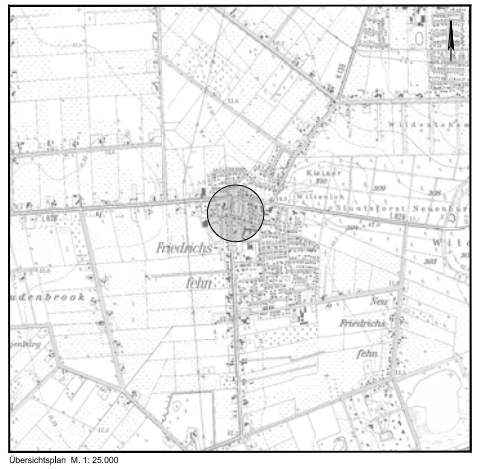
  Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der K 140 und der L 828 vorbelastet. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- **Versorgungsleitungen**

  Die Leitung des OOWV darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zur den Versorgungsleitung einzuhalten. Außerdem darf die Versorgungsleitung gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

- **Rechtskräftige Bebauungspläne**

  Durch den Bebauungsplan Nr. 169 wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 überplant. Dieser Teilbereich tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 169 außer Kraft.




Übersichtsplan M. 1: 25.000

# Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 169

*in Friedrichsfehn,*
*Alter Sportplatz*

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1000 Stand: März 2012


NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de


An Lage Nr. 1